

北別館跡地活用事業 公募要綱等に関する質疑への回答

令和3年3月4日公表

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
1	公募要綱	3	Ⅱ 3 (6)	公募・事業スケジュール(予定)	事業契約の締結について、令和3年度中(予定)とありますが、基本協定書(案)第7条(事業契約の締結)には、令和3年12月末を目途に締結することとなっています。基本協定書(案)を優先することよろしいでしょうか？	事業契約の締結につきましては、令和3年度中の令和3年12月末を目途に締結します。
2	公募要綱	4	Ⅱ 4 (3)	その他	市が実施する本事業に関する業務とは、具体的にどのような業務を想定されていますでしょうか？	公募要綱9頁Ⅲ4(1)に記載の、令和4年1月から4月頃にかけて、市が実施する北別館の入居事務所の移転、行政用途の廃止などの業務を想定しています。
3	公募要綱	5	Ⅲ 2 (1)	事業対象地の概要	土壌汚染調査(地歴調査)の結果をご開示ください。	土壌汚染については、対象地における過去の登記簿、地図、航空写真を基に、これまでの地歴において特定有害物質を使用等する施設は存在しなかったことを確認の上、土壌汚染は確認できないと判断しています。
4	公募要綱	6	Ⅲ 2 (2)	都市計画等の内容	航空法上の高さ規制について、約86m～90mとありますが、空港からの距離に応じて、敷地内でポイントごとに変わると考えてよろしいでしょうか。若しくは、敷地内で一律の高さに規制されるのでしょうか。	約86m～90mの航空法上の高さ規制は、福岡空港からの距離を勘案し、街区ごとに示されたおおよその目安であり、個別の物件ごとの区割りによって具体的な高さは前後します。
5	公募要綱	6	Ⅲ 2 (3) イ	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度について、「まちづくりの取組みに応じて最大1,400%」とありますが、提案書提出前における管轄部署との事前協議は必要でしょうか。	提案書提出前に協議を行いますので、公募要綱7頁に記載のとおり、担当窓口(住宅都市局都心創生課・092-711-4426)にお問い合わせください。
6	公募要綱	6	Ⅲ 2 (3) イ	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度について、「まちづくりの取組みに応じて最大1,400%」とありますが、容積率の設定根拠(容積フレームや、想定容積評価項目等)を提案書に記載する必要はありますか。	地区計画に基づく容積率は、確認申請前に都市計画法に基づく地区計画の届出及び建築基準法に基づく容積率の認定手続きを行うことになっており、容積率の設定根拠の提案書への記載は必要ありません。
7	公募要綱	7	Ⅲ 2 (3) ウ	主なまちづくりの取組み	歩道の高質化は東側の歩道も含まれるか	事業対象地の東に接道している市道天神10号線について、歩道はありません。
8	公募要綱	7	Ⅲ 2 (3) ウ	主なまちづくりの取組み	防災備蓄倉庫などによる防災性能の向上とありますが、貴市にて利用されることを想定する必要はありますか？	容積率緩和の取組みである「防災備蓄倉庫などによる防災性能の向上」について、防災備蓄倉庫の福岡市の利用は想定しておりません。
9	公募要綱	8	Ⅲ 3	最低貸付料	地代の算定根拠を教えてください	最低貸付料は、市が、不動産鑑定士に、事業者による北別館の解体・撤去など北別館跡地活用事業の公募条件等を踏まえた鑑定評価を依頼し、福岡市不動産価格評定委員会の意見を踏まえ、決定したものです。
10	公募要綱	8	Ⅲ 3	最低貸付料	「再評価貸付料が、事業者が提案する価格を上回った場合は、再評価貸付料によりそれぞれ契約をするものとします。」とありますが、「市又は事業者のいずれかから貸付料の改定の申し出があり、市と事業者で協議して合意した場合は、貸付料の改定を行うことができることとします。」に変更頂けないでしょうか。	公募要綱8頁Ⅲ3のとおりとします。
11	公募要綱	8	Ⅲ 3	最低貸付料	最低貸付料の再評価の算定方法をご教示ください。	最低貸付料の再評価は、市が、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼し、福岡市不動産価格評定委員会の意見を踏まえ、決定することとしています。
12	公募要綱	8	Ⅲ 3	最低貸付料	選定された事業者は、貸付料の再評価の計算方法を開示いただけるか。また、再評価の結果、再評価前の貸付料を下回った場合は、貸付料は再評価前貸付料から据え置きとなるのか。	貸付料の再評価の計算方法については、質問No.11を参照してください。なお、公募要綱28頁Ⅷ8(5)に記載のとおり、社会経済情勢の変動その他の事由により、市又は事業者が貸付料を相当でないと認めるときは、原則3年ごとの改定期間の定めによらず、市及び事業者は改定の申し出を行うことができることとしています。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
13	公募要綱	9	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、北別館から本館・地下通路・その他への配線・配管等は、切断された状況でお引渡し受けてもよろしいでしょうか。事業者工事となる場合は、その種類及び連絡先一覧表をご開示ください。	北別館における供給管等の切断については、本庁からの接続管も含め、「既存建物等の解体・撤去に関する協定書」第10条第1項のとおり、事業者において実施することとしております。具体的種類及び連絡先一覧等については、優先交渉権者決定後に開示することとします。
14	公募要綱	9	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、お引渡しを受ける段階で、各種インフラ（電気・水道・ガス・通信等）の廃止届出は済んでいると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	公募要綱	9	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、電力引込ケーブル及び通信引込線の撤去は福岡市の工事と考えてよろしいでしょうか。事業者工事となる場合は、その種類及び連絡先一覧表をご開示ください。	質問No.13を参照してください。
16	公募要綱	9	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、ケーブル類の地中引込管路は敷地境界近傍で管口処理をすると考えてよろしいでしょうか。	管口処理については、ご理解のとおりです。ケーブル類の地中引込管等の撤去については、優先交渉権者決定後に対応を協議します。
17	公募要綱	9	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、給水引き込み管の撤去・玉下ろしを行った際の水道加入権は、福岡市又は事業者どちらにあるのかご教示ください。	給水引き込み管の撤去・玉下ろし実施後の水道加入権については、事業者協議事項とします。
18	公募要綱	9	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、お引渡しを受ける段階で、オイルタンク・排水槽等の廃油・汚水は処理されていると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	公募要綱	9	Ⅲ 4	既存建物の解体・撤去	解体費の想定額を教えてください	提案様式集の（様式3-5-1）投資計画書の「既存施設の解体に関する業務」の金額に関する部分となりますので、お答えできません。
20	公募要綱	9	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、地下壁外周部における地中山留連壁の有無、範囲、仕様が解る資料があればご開示ください。	北別館敷地における地中山留連壁の有無等が分かる資料はありません。
21	公募要綱	9	Ⅲ 4	既存建物の解体・撤去	解体時は山留壁まで撤去が必要か	山留壁等の地中工作物については原則撤去となりますが、撤去が困難な場合等については事業者と別途協議することといたします。
22	公募要綱	9	Ⅲ 4 (1)	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、提案書に記載する事業スケジュールの前提として、事業者が解体に着手できるのは2021年5月以降という認識でよろしいでしょうか。	2022（令和4）年5月以降を前提としてください。
23	公募要綱	9	Ⅲ 4 (3)	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、2021年4月30日提案書提出期限前に、アスベストやPCBに係る含有調査を実施することは可能でしょうか。アスベスト等の有無により、工事費や工期に大きな影響を及ぼす可能性があるため。	可能です。 現地調査を希望する場合は、福岡市財政局財産管理課（092-711-4173）へ事前に連絡し、日程を調整してください。 なお、公募要綱9頁Ⅲ4(3)のとおり、アスベストやPCB等の有害物質への必要な対応は、事業者の責任と負担において行うこととなります。
24	公募要綱	9	Ⅲ 4 (5)	既存建物等の解体・撤去	見学会時、8階にサーバー室がありましたが、施錠されてありましたので、内部を確認できませんでした。この部屋他の内部が確認できる写真等がありましたら、情報の公開をお願い致します。	参考資料2の配付資料一覧に「6 北別館庁舎内写真（サーバー室等）」を追加します。配付を希望する事業者は福岡市財政局財産管理課（092-711-4173）へ事前に連絡し、日程を調整してください。
25	公募要綱	9	Ⅲ 4 (5)	既存建物等の解体・撤去	北別館庁舎等の解体について、事業者の負担において残置物を外部業者に売却等行うことは可能でしょうか。	建物に造り付けの家具類、空調設備、電気・機械設備、各階電気関連設備（電気、配電設備類）は存置したうえで事業者に引き渡すこととしますが、実際の残置物は現時点でお示しすることができませんので、残置物の取扱いについては、優先交渉権決定後協議することといたします。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
26	公募要綱	10	Ⅲ 5 (6)	その他	地下通路の管理区分は敷地境界線での区分となりますでしょうか。 また、資産区分も同様の整理となりますでしょうか。	現在の北別館の地下1階から地下通路へ接続する通路を引き続き使用する場合、当該通路は引き続き市の管理・資産区分となります。新たな通路を再整備する場合や現在の通路を改修する場合の管理・資産区分については、市と事業者で協議することといたします。
27	公募要綱	10	Ⅲ 5 (6)	現在の北別館の地下1階から地下通路へ接続する通路について	現在の通路の勾配は10%程度となっているが、10%勾配のまま引き続き使用可能との理解でよいか。不可の場合(または地下通路を再整備する場合)、新たな勾配設定の与件についてご教示願いたい。	現在の地下通路を現在の勾配のまま引き続き使用することは可能です。ただし、事業者が、新たな通路を再整備する場合や現在の通路を改修するには「福岡市福祉のまちづくり条例」等の趣旨を踏まえた整備を検討し、具体的には市と事業者において協議することとします。
28	公募要綱	11	Ⅳ 1	提案に関する条件	提案施設の命名権は事業者側にある理解でよいか	ご理解の通りです。
29	公募要綱	11	Ⅳ 1	提案に関する条件	提案施設は天神BB認定施設としてもらえるのか	天神ビッグバンボーナスの認定については、具体の計画を申請を受け、地区計画に基づく容積率とは別に協議・手続きを行うことになっており、提案をもって認定するものではありません。
30	公募要綱	11	Ⅳ 1 (1)	提案範囲	「事業対象地である北別館跡地1,499.59㎡のみを計画範囲として提案してください。」とありますが、隣接敷地との地上や地下での接続等については評価の対象となりますか。	公募要綱11頁Ⅳ1(1)の記載のとおり、事業対象地である北別館跡地1,499.59㎡のみを計画範囲として評価するものです。なお、応募者の提案内容が、提案評価基準に記載の評価項目や主な評価の視点の趣旨を踏まえたものについては評価対象となります。
31	公募要綱	11	Ⅳ 1 (1)	提案範囲	「事業対象地である北別館跡地1,499.59㎡のみ…」とありますが、評価項目の趣旨に沿って、敷地外での貢献を実施する場合、本事業の評価対象外となりますか。	歩道の高質化など、まちづくりの取組みとして敷地外での貢献を実施する場合、提案評価基準に記載の評価項目や主な評価の視点の趣旨を踏まえた提案内容については評価対象となります。
32	公募要綱	11	Ⅳ 1 (1)	提案範囲	ソフト面での提案要素の1つとして、近隣にて計画中の開発プロジェクトとの連携施策(導入機能、安全・安心への配慮、維持管理・運営等)を、内容に含めてもよいか。	質問No.30を参照してください。
33	公募要綱	11	Ⅳ 1 (1)	提案範囲	事業対象地である北別館跡地のみを計画範囲として、と記載があるが、隣地との接続は一切不可か。(隣地建物との接続、歩道状空地の接続等)	質問No.30を参照してください。
34	公募要綱	12	Ⅴ 2 (1)	応募者の構成	複数の企業からなる企業連合体を応募者とする場合、各構成企業は、「設計・監理業務、既存建物等の解体業務、建設業務、維持管理業務、運営業務及びその他業務」のいずれかひとつ又は複数の役割を担わなければならないと認識していますが、提案書提出時点で、上記各業務を担う全ての企業が構成企業として参画していなくともよいという理解でよろしいでしょうか。 例:企業A・B・Cの企業連合体で、Aが代表企業、Bが設計・監理業務、Cが建設業務を担う連合体(解体業務、維持管理業務、運営業務及びその他業務を担う企業は構成企業ではない)	構成企業については、公募要綱12頁Ⅴ2(3)のとおり、提案書提出時に全ての構成企業を明らかにする必要があります。本事業に関与する全ての企業を構成企業に位置付ける必要はなく、設計・監理業務、既存建物等の解体業務、建設業務、維持管理業務、運営業務及びその他業務について、必ずしもそれぞれ1社以上構成企業に含める必要もありませんが、構成企業は、自らの責任と費用で事業を実施・継続する企業であり、代表企業及び構成企業については、公募要綱13頁Ⅴ3に記載の応募者の参加資格要件を確認するとともに、事業提案評価基準3頁記載のとおり、事業の実施体制を評価することとなります。これらの趣旨を十分踏まえ構成企業を検討して下さい。 また、質問No.62も参照してください。
35	公募要綱	12	Ⅴ 2 (1)	応募者の構成	複数の企業からなる企業連合体を応募者とする場合で、SPCを組成しない場合、構成企業全てが出資者でなくともよいという理解でよろしいでしょうか。 例:企業A・B・Cの企業連合体で、A・Bが出資者、Cが設計・管理業務を行う者(出資者ではない)	ご理解の通りです。
36	公募要綱	12	Ⅴ 2 (2)	応募者の構成	「構成企業」の中で、設計・監理業務、建設業務、維持管理業務、運営業務に従事する全ての企業を含める必要がありますか。	質問No.34を参照してください。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
37	公募要綱	12	V 2 (7)	応募者の構成	「やむを得ない場合を除き、提案書提出後の変更及び追加はできない」とありますが、「やむを得ない場合」とはどのような場合ですか。	現時点で具体的な想定はありませんが、提案書提出後から基本協定締結までの構成員の変更又は追加は、提案書提出時点での事業の実施体制を評価するため、公募要綱12頁V2(7)のとおり原則として認めません。基本協定締結後の構成員の変更及び追加は、市の事前の承諾を得れば可能とします。
38	公募要綱	12	V 2 (7)	応募者の構成	提案書提出後に、構成企業の中で出資企業を追加することは、「構成企業の変更」に該当せず、提案書提出後も可能と考えてよろしいでしょうか。	提案書の変更、差し替え及び再提出は、評価に影響を与えない範囲での軽微な変更(誤字、脱字の修正等)以外は認めません。なお、基本協定締結後の事業計画書の変更については基本協定書(案)第5条を参照してください。
39	公募要綱	14	V 4	SPCを設立する場合の要件	SPCを設立する場合、応募企業以外の出資は可能か	公募要綱14頁V4(5)の要件を満たす場合には可能です。
40	公募要綱	14	V 4 (5)	SPCを設立する場合の要件	「ただし、SPCを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の市の承諾がある場合はその限りではない」とありますが、SPCを株式会社以外の法人とすることについて、いつまでに市の事前承諾をいただく必要がありますでしょうか。	市の承諾の時期は優先交渉権者決定後に、市と優先交渉権者の協議により決定します。
41	公募要綱	14	V 4 (9)	SPCを設立する場合の要件	「出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと」とありますが、いわゆるSPCのGK-TKスキーム(合同会社と匿名組合を組み合わせた投資スキーム)におけるTK(匿名組合)出資者全員が事業契約の契約当事者になる必要はなく、GK(合同会社)及び代表企業の2社が事業契約の契約当事者になればよいという認識でよろしいでしょうか。	公募要綱14頁V4(9)のとおり、会社法に基づく株式会社以外のSPCについては、提案された事業スキームではSPCに対する出資者の関与が明確でない場合は、出資者も事業契約の当事者に加え、一定の役割を担うこととなりますが、出資者の関与が明確である場合は、事業契約の当事者となる必要はありません。
42	公募要綱	14	V 4 (9)	SPCを設立する場合の要件	「出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと」とありますが、いわゆるSPCのGK-TKスキーム(合同会社と匿名組合を組み合わせた投資スキーム)における優先出資者(RE-SEEDなどを想定。優先出資…一般投資家等から募る出資であり、株式会社の株式に相当)は、通常の出資者とは立場が異なることから、契約の当事者への追加は不要という認識でよろしいでしょうか。	質問No.41を参照してください。
43	公募要綱	24	VII 3	応募者ヒアリング	応募者ヒアリング時(もしくは提案書提出時)に模型を提出することは可能か	提案書提出時の模型の提出はできません。応募者ヒアリングの詳細は、提案書提出後、代表企業に文書により通知する予定です。
44	公募要綱	24	VII 3	応募者ヒアリング	ヒアリングの持込可能物についてご教示ください。	質問No.43を参照してください。
45	公募要綱	26	VIII 3	事業計画の策定	「より良いまちづくりに資すると判断する場合等に限り」とは、例としてどのような内容を想定しているか	事業計画策定の中で、事業予定者の提案に基づき市と協議します。
46	公募要綱	26	VIII 3	事業計画の策定	「より良いまちづくりに資すると判断する場合等に限り」には、隣接敷地との一体開発も含まれるのか	質問No.45を参照してください。
47	公募要綱	26	VIII 3	事業計画の策定	「より良いまちづくりに資すると判断する場合等に限り」とあるが、その判断をするのはどの機関でどういうプロセスで行うのか	基本協定(案)第5条に基づき、事業予定者が策定する事業計画を市が承諾の可否を判断します。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
48	公募要綱	27	VIII 6 (1)	土地一時賃貸借契約の締結 土地の貸付け及びその期間	賃貸借期間は「提案施設の建設期間中」とありますが、新築工事着工時期が、提案時の想定や事業契約締結時の想定より遅延した場合であっても、新築工事に着手していなければ貸付料は発生しないと考えてよろしいでしょうか。	土地一時賃貸借契約の締結により、貸付料の支払い義務は発生することとなります。また、新築工事着工時期の変更は、事業計画の変更を要するため、基本協定書(案)第5条第4項により準用する同条第3項により市の承諾が必要となります。
49	公募要綱	27	VIII 6 (1)	土地一時賃貸借契約の締結 土地の貸付け及びその期間	「提案施設の建設期間中」とありますが、これにおける建設期間の終了時期は、最初のテナントの供用開始時という理解でよろしいでしょうか。	提案施設の運営開始から定期借地権設定契約を締結することとしており、具体的な土地一時賃貸借契約の終了時期や定期借地権設定契約の開始時期は、事業予定者との協議により決定いたします。
50	公募要綱	27	VIII 6 (5)	土地一時賃貸借契約の締結 契約保証金	事業者が貸付料支払債務を対象として、福岡市契約事務規則第25条(1)記載の履行保証保険を付保した場合、契約保証金の納付は免除されるという理解でよろしいでしょうか？	本公募においては、履行保証保険を付保する場合等における契約保証金の納付の免除は行いませんので、公募要綱等に基づき、所定の契約保証金を納付ください。
51	公募要綱	27	VIII 6 (5)	土地一時賃貸借契約の締結 契約保証金	契約保証金について、現金に代わる担保として国債や地方債等による保証とした場合、その償還期間や保証期間ごとに差し替えを行うという理解でよろしいでしょうか？ また、上記は定期借地権設定契約の契約保証金についても同様でしょうか。	ご理解のとおりです。
52	公募要綱	27	VIII 6	土地一時賃貸借契約の締結	解体時に想定外の費用が発生し事業が立ち行かなくなった際等には、中途解除を行うことができるのか	解体時に想定外の費用が発生した場合、不可抗力が原因である場合は、解体撤去に関する協定書(案)第17条により、その負担は協議によることとなります。また、そのような費用が解体対象の建物が公募要綱等で示された状況と異なることにより生じたときは、解体撤去に関する協定書(案)第11条第4項により、市にそのような費用の負担を求めることも同協定の解除もできません。さらには、そのような費用の発生を根拠として事業者が事業実施を中途終了することは事業契約書(案)においても認められておりません。
53	公募要綱	28	VIII 8 (5)	定期借地権設定契約 貸付料の改定方法	最低貸付料を再評価する際に使用する、基準、指標あるいは計算根拠をご教示願います。	質問No.11を参照してください。
54	公募要綱	28	VIII 8 (5)	定期借地権設定契約 貸付料の改定方法	貸付料の再評価の手法、プロセスを教えてください	質問No.11を参照してください。
55	公募要綱	29	VIII 8 (6)	定期借地権設定契約 契約保証金	事業者が貸付料支払債務を対象として、福岡市契約事務規則第25条(1)記載の履行保証保険を付保した場合、契約保証金の納付は免除されるという理解でよろしいでしょうか？	質問No.50を参照してください。
56	公募要綱	29	VIII 8 (7)	定期借地権設定契約 貸付期間終了前協議	貸付期間終了前協議の内容は、どのようなものを想定しているか	貸付期間終了後の確実な更地返還のため、提案施設の運営の終了時期や方法、施設の解体、撤去のスケジュールや方法等を想定しています。
57	公募要綱	30	VIII 11	借地権の譲渡・転貸に関する制限等	市の承諾を得る事で将来的に建物をリートや信託銀行等に譲渡することが可能という理解でよろしいか	事前の市の承諾を得た場合には借地権の譲渡等を行うことが可能です。市は、公募要綱30頁VIII11に記載のとおり、事業の安定性や提案内容の実行性等を踏まえ総合的に判断し、譲渡等の承諾を行います。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
58	公募要綱	31	VIII 14 (2)	その他	地場企業への発注について、事業者と地場企業の直接的な契約関係に限らず、事業者と直接契約する各業務受託者からの再委託先(その後の再々委託先等も含む)に地場企業がそれぞれ1社以上含まれれば足りるという認識でよろしいでしょうか。 地場企業の積極的活用という目的を鑑みれば、事業者との直接的な契約関係の有無は必ずしも重要ではないと認識しております。また、直接的な契約関係に限定しないほうが、柔軟な地場企業の参画を実現できると認識しております。	事業者が地場企業に直接発注することを条件としており、再委託及び再々委託等の場合には条件を満たすことになりません。
59	公募要綱	31	VIII 14 (2)	その他	「事業者が直接発注する設計・監理業務、北別館庁舎等の解体・撤去業務、建設業務及び維持管理業務に、福岡市に本社を置く企業が、それぞれ一社以上含まれるようにしてください」とありますが、「構成企業」とする必要はないと考えてよろしいでしょうか。	地場企業への発注については、契約書等により確認するため、必ずしも提案書へ記載する必要はありませんが、業務実施前までに確認が必要です。
60	公募要綱	31	VIII 14 (2)	その他	地場企業への発注に係る契約書の確認については、優先交渉権者決定後、事業契約締結までに実施するという理解でよろしいでしょうか。	質問No.59を参照してください。
61	事業提案評価基準	3	II 2 1 (2)	計画の実現性	様式3-2-2、様式3-2-3、様式3-2-4の合計で配点が50点となっておりますが、3様式それぞれでの配点の内訳をご教示ください。	内訳はありません。事業提案評価基準3頁の「(2)計画の実現性」部分の50点を、事業提案評価基準5頁3のとおり5段階評価をします。
62	事業提案評価基準	3	II 2 1 (2)	①事業の実施体制や事業スケジュール	「構成企業」に含まれない企業への委託によって設計・監理業務、建設業務、維持管理業務、運営業務のいずれかを実施する場合、当該企業についても評価対象となりますか。	様式集3頁II3のとおり「提案時の提出書類((1)価格等提示書等に関する提出書類を除く。以下同じ。)は、代表企業及び構成企業の企業名及び企業名を類推できる記載(ロゴマーク等)はしないでください。」との記載の趣旨を踏まえ、代表企業及び構成企業以外の企業は、提案時の提出書類には記載できません。 設計・監理業務、既存建物等の解体業務、建設業務、維持管理業務、運営業務及びその他業務について、代表企業及び構成企業以外への委託等を予定している場合は、その旨、提案時の提出書類に記載してください。 また、質問No.34も参照してください。
63	事業提案評価基準	3	II 2 1 (2)	①事業の実施体制や事業スケジュール	事業スケジュールの作成において、解体工事開始時期は、令和4年5月とすればよろしいでしょうか。	質問No.22を参照してください。
64	事業提案評価基準	3	II 2 1 (4)	歩行者空間	既存の地下通路が通行不可になる時間帯や時期があればご教示ください。	市庁舎地下通路の利用時間は、午前8時から午後8時まで(毎年1月1日、2日を除く)となっております。
65	事業提案評価基準	4	II 2 2 (1)	用途	国際競争力に資する用途誘致について、市の要望する用途・企業は具体的にあるか	公募要綱2頁II「2 事業の目的」のとおり、「天神明治通り地区地区計画」の目標である「都市機能の強化及び魅力ある質の高い市街地環境」を形成するため、都心部の機能強化や国際競争力の強化に資する機能の誘導を期待するものです。
66	事業提案評価基準	4	II 2 2 (1)	用途	国際競争力に資する用途誘致に市の企業誘致課等関連部署に協力をしてもらえるか	具体的な用途が示されていないため、お答えできません。
67	事業提案評価基準	4	II 2 3 (2)	定期借地の期間	都心部の機能強化等に資する跡地活用とするためには、長期に渡って価値を提供できるような良質なストックが必要と考えます。定期借地の期間が短いものを評価する理由を具体的にご教示ください。	内容評価の項目の一つとして、事業提案評価基準4頁の「3(2)定期借地の期間」のとおり、更地返還後の公共用地活用の観点から、更地返還までの期間(定期借地の期間)が短いものを評価するものです。
68	事業提案評価基準	4	II 2 3 (2)	定期借地の期間	賃借期間の評価が短いほど高評価(3-(2))であるのは、環境負荷低減(2-(4))の観点から相反すると考えられるが見解は。	評価項目ごとに、主な評価の視点や配点に基づき、評価を行います。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
69	提案様式集	4	Ⅲ 2	参加資格審査申請時の提出書類	「正本1部、副本1部」とありますが、副本は、正本の写し(コピー)でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
70	提案様式集	4	Ⅲ 3	提案時の提出書類	様式3-2-1から様式3-4-2については、貴市のパソコンと応募者のパソコンにインストールされているOSやフォントタイプの違い等によるレイアウトの崩れや文字化け等を防ぐため、電子データを保存するアプリケーションソフト上で、主なテキストや画像自体が編集できない状態でもよろしいでしょうか。 具体的には、例えばPowerPoint2016やAdobe Illustratorで文章やテキスト等を作成し、それらを画像としてPowerPoint2016に貼り付けるなどしたうえで保存し、Windows対応のPowerPoint2016で提出する形などでもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
71	提案様式集	4	Ⅲ 3	提案時の提出書類	提案書を綴じる際、定められた様式以外に、分かりやすくインデックス等を付けるための中表紙等を合わせて綴じこむことは可能でしょうか。	差し支えありません。
72	提案様式集	17		(様式2-9) 経営状況調書	最下段の「借入金依存度」の計算式として、 $(⑩+⑪)/④=(短期借入金+固定負債)/資本(総資本)$ と示されておりますが、このとおりの計算に基づく数値を記入して差支えないでしょうか。 $(⑩+⑫)/④=(短期借入金+長期借入金)/資本(総資本)$ でなくてもよいでしょうか。	提案様式集のとおり計算式に基づき数値を算出してください。
73	提案様式集	18		(様式2-10) 事業実績申告書	実績件名は、1件名でよろしいでしょうか?	複数の事業実績を申告しても差し支えありません。
74	提案様式集	18		(様式2-10) 事業実績申告書	開発実績で、例えば建設の場合、現在建設中の物件も含まれますでしょうか?	建設中の物件を含めても差し支えありません。
75	提案様式集	24		(様式3-2-2) 計画の実現性-事業の実施体制	「…建物の売却、…など、市の承諾が必要な事業スキームを予定している場合は、模式図等を用いて全体のスキームが視覚的に分かるように記載してください。」とありますが、建物の売却を予定している場合には、売却を予定している旨を記載すればよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
76	提案様式集	30		(様式3-3-1) 用途	「入居を予定する企業がある場合は、企業名及び入居期間を記載してください。」とありますが、建物の完成時期、スペック等が決まっていない中、テナント企業側も入居期間を約束する事は困難と思料されますので、関心を示して頂いた企業名の記載だけでもよいでしょうか。	入居を予定する企業がある場合は、企業名だけの記載でも差し支えありません。
77	提案様式集	30		(様式3-3-1) 用途	「入居を予定する企業がある場合は、企業名及び入居期間を記載してください。」とありますが、提案書提出時点ではあくまで予定であり、賃貸借契約を締結しているわけではないため、確約されているものではないという前提での記載でよいという認識でよろしいでしょうか?	ご理解のとおりです。
78	提案様式集	30		(様式3-3-1) 用途	「入居を予定する企業がある場合は、企業名及び入居期間を記載してください。」とありますが、提案書提出時点ではあくまで予定であり、契約を締結しているわけではないため、企業名は公表されないものという認識でよろしいでしょうか?	入居予定の企業名の公表は予定しておりません。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
79	提案様式集	34		(様式3-3-5) 意匠・景観	「事業対象地の緑化率及び算定根拠を記載してください。」とありますが、算定根拠については、様式3-3-5ではなく様式3-6-1から3-6-6のいずれかにて記載する形でもよろしいでしょうか。様式3-3-5では記載できるスペースが限られているため。	差し支えありませんが、その場合、緑化率の算定根拠をどの様式に記載しているかを様式3-3-5に明示してください。
80	提案様式集	34		(様式3-3-5) 意匠・景観	「事業対象地の緑化率及び算定根拠を記載してください。」とありますが、算定方法は都市緑化法に基づくものと考えてよろしいでしょうか。壁面緑化など多様な緑化の提案を検討しております。	緑化率は、都市緑地法に基づき算出することとしており、平成29年6月に都市緑地法の一部(壁面緑化等)が改正されていますので、参照してください。
81	基本協定書(案)	2	5条	事業計画の策定等	事業計画の策定において、行政協議の結果、施設計画の変更が生じる場合は、「その他、甲がやむを得ないと認めた場合」に基づき施設計画等の変更は認められるでしょうか。	変更内容について基本協定書(案)第5条第4項による市の承諾を得た場合は、変更が可能です。
82	基本協定書(案)			基本協定書締結前の辞退	優先交渉権者決定後から基本協定締結までの間において辞退をした場合※、何かしらのペナルティが発生しますか。 ※やむを得ない事情により辞退しなければならない等、万が一の場合を想定しております。	優先交渉権者が基本協定締結を行わない場合、公募要綱24頁VII4(2)のとおり、次順位交渉権者を優先交渉権者に変更することとなります。この場合、違約金は生じませんが、市に損害が発生した場合は、損害に対する賠償請求を行うことがあります。
83	解体協定書(案)	2	8条	既存建物の解体	埋蔵文化財が出た場合による市の要請による工事停止の場合、一時賃貸借契約の賃料負担はどのように考えるか	公募要綱9頁III4(1)のとおり、北別館庁舎等の解体・撤去の後、事業対象地の土地一時賃貸借契約及び定期借地権設定契約の締結を行うこととしております。
84	事業契約書(案)	19	44条	権利義務の譲渡等	なお書きにおいて、「事業者の契約上の地位は、すべて一体とし、」とあります。一方で募集要項p30、11借地権の譲渡・転貸に関する制限等には、「借地権の準共有を行うことはできません」とあります。「すべて一体」とは、借地権契約の相手方事業者が、事業契約を含むすべての契約主体となるという意味でしょうか？	各種契約、協定の契約主体は、事業者の構成や事業スキームにより変わる可能性があります。
85	事業契約書(案)	19	44条	権利義務の譲渡等	「事業者は、市の事前の承諾がある場合を除き、本契約、定期借地権設定契約、及び土地一時賃貸借契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。」とございますが、地位譲渡予約、債権質権の設定も含まれるのでしょうか。含まれる場合、資金調達を行う金融機関との間で同契約を締結することについては承諾頂けますでしょうか。	地位譲渡予約、債権質権の設定等についても、公募要綱30頁VIII11に記載のとおり、事業の安定性や提案内容の実行性等を踏まえ市が総合的に判断し、承諾を行うものであり、市の承諾を得た場合は、設定が可能です。
86	事業契約書(案)	19	45条	提案施設の処分等の禁止	「事業者は、市の事前の承諾がある場合を除き、提案施設の全部又は一部につき、第三者へ譲渡、担保権設定～略～をしてはならない。」とございますが、資金調達を行う金融機関に担保提供を行うことについては、承諾頂けますでしょうか。	質問No.85を参照してください。
87	定期借地権設定契約書(案)	1	1条 2項	目的	定期借地権設定契約においては、借地権の設定登記について、「事業者が借地権の設定登記を希望した場合、定期借地権設定契約書で定める内容に合致するものに限り、市は承諾するものとする」と変更いただけないでしょうか。事業の担保や安定性を鑑みて、借地権の設定登記は原則行わせていただきたく考えております。	定期借地権設定契約書(案)のとおりですが、市の承諾を得た場合は、設定登記は可能です。
88	定期借地権設定契約書(案)	1	1条 2項	目的	事業の蓋然性を担保するため、借地権の設定登記については、特段の事情がない限り原則認めて頂きたいと考えております。	質問No.87を参照してください。
89	定期借地権設定契約書(案)			秘密保持条項	定期借地権設定契約(及び既存建物等の解体・撤去に関する協定書、土地一時賃貸借契約書)において、基本協定書や事業契約書と同様、秘密保持に関する条項を追加いただくことは可能でしょうか。	一般的な定期借地権設定契約では守秘義務の条項は設けないものと理解していますが、本事業で特別に守秘義務条項の追加の必要性が認められるときは、協議に応じます。